LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Solicitante:	[redacted]				
Endereço real do local:	Avenida Major Mello			N°:	1120
Complemento:	Casa nº 30	Condomínio:	Residencial Mônaco	CEP:	08830-200
Bairro:	Vila Nova Aparecida	Construtora:			
Cidade:	Mogi das Cruzes			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R$ 470.000,00	R$6.966,06	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Mogi das Cruzes/SP		

Atenção para o lançamento da(s) Matriculas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matricula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matricula, fraçao ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).

1 vaga.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matricula (se não constar inserir "Não Informado")		**Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco**	
Área Total Construída:	67,47 m²	Área total Privativa:	67,47 m²
Área Total Privativa:	67,47 m²	Área Coberta Padrão:	67,47 m²
Área Total de Terreno:	47,32 m²	Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m²
Área de Testada:	5,60 m	Coeficiente adotado para área diferenciada:	0
Estado de Conservação:	Bom		
		Área total ponderada edificação principal	67,47 m²

Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			2	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

Sala de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet, lavabo, 2 dormitórios e banheiro social.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueira e portaria 24h.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

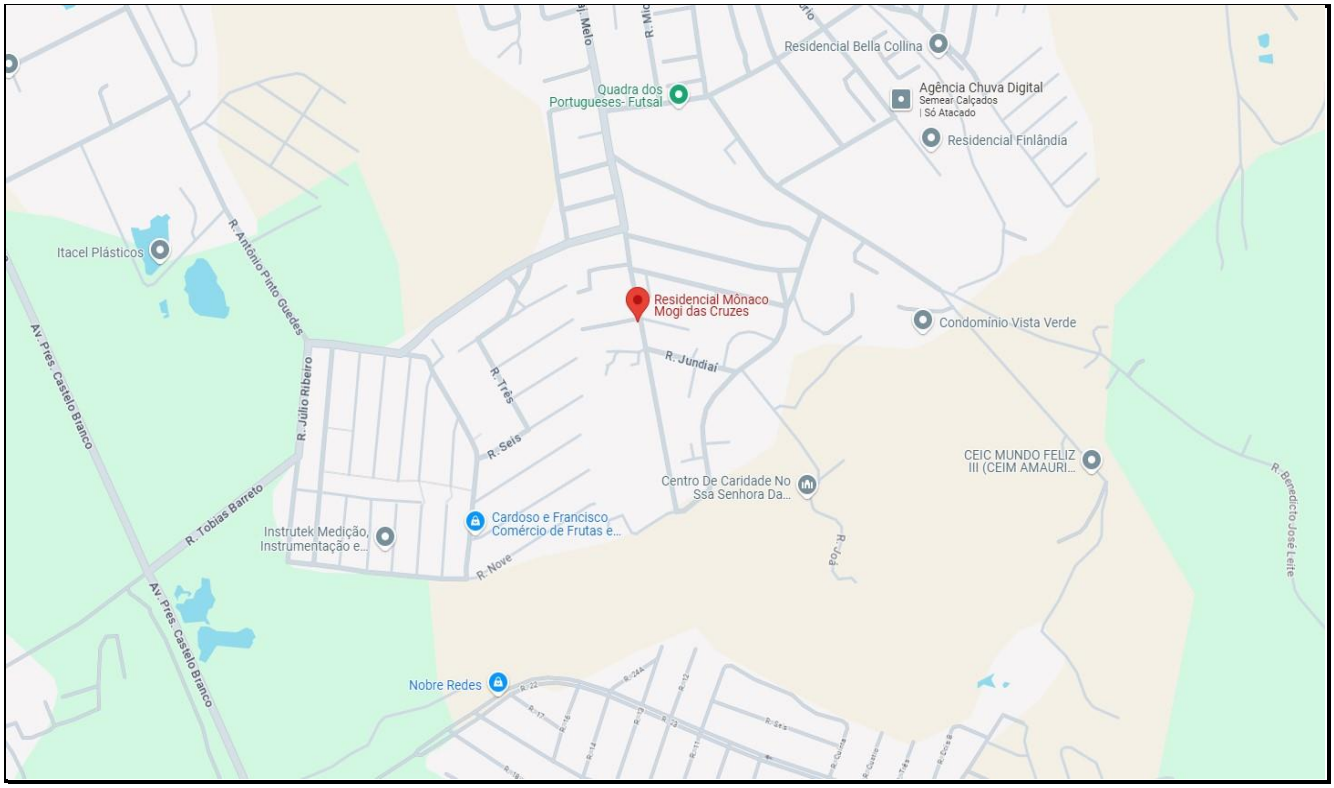
Atividade comercial exercida no local:							
Tempo de exercício no local		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Engenharia		
Data:	quinta-feira, 28 de novembro de 2024				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
82.398		CASA EM CONDOMÍNIO	2,8571%	R$470.000,00
Total			2,8571%	R$470.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

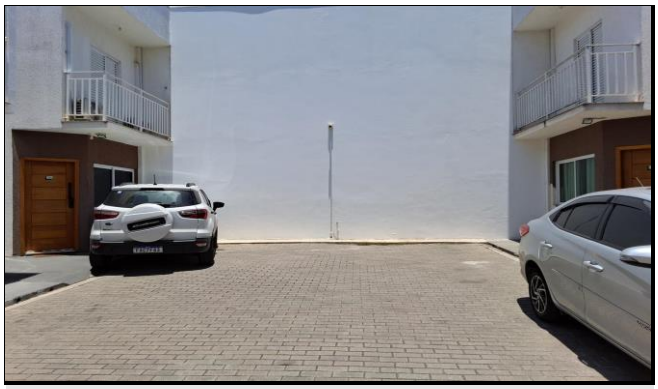


REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL

LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS

Descrição: PLAYGROUND

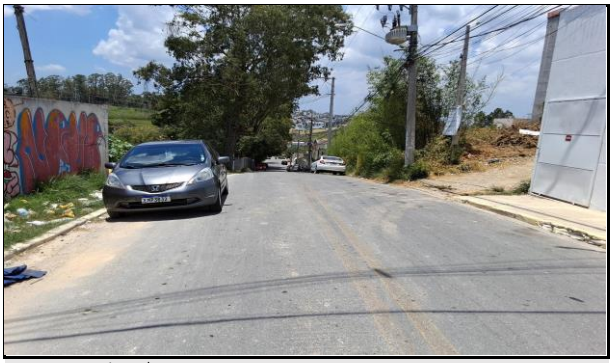
Descrição: SALÃO DE FESTAS

Descrição: ACADEMIA / SALA DE J OGOS

Descrição: CHURRASQUEIRA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.

Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro

Descrição: Fachada do condomínio

Descrição: Identificação do condomínio

Descrição: Logradouro

Descrição: Logradouro

Descrição: Fachada

Descrição: Identificação numérica

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.

Descrição: Sala de estar

Descrição: Cozinha

Descrição: Lavabo

Descrição: Dormitório

Descrição: Dormitório

Descrição: Banheiro social

Descrição: Área gourmet

Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Benedicto José Leite	426		Vanda Lucia	(11) 91011-1876	360.000,00	1,00	1,497	15	68,00	1	28/11/24
2	Rua Benedicto José Leite	426		Maria Leticia Machado	(11) 97402-8972	360.000,00	1,00	1,497	15	65,00	1	28/11/24
3	Rua Francisco Vilani Bicudo	495		Jone Gomes Imóveis	(11) 97486-8795	329.000,00	1,00	1,497	10	53,00	2	28/11/24
4	Rua Francisco Vilani Bicudo	495		Denis Morais	(11) 91315-3291	340.000,00	1,00	1,497	10	53,00	2	28/11/24
5	Vila Nova Aparecida	426		Argentino Imoveis	(11) 97306-5800	310.000,00	1,00	1,497	15	68,00	1	28/11/24
6	Avenida Major Mello	550		Zaca Imóveis	(11) 91320-3980	380.000,00	1,00	1,497	15	60,00	2	28/11/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,63	
Quadra		idade	2	0,951
índice fiscal	1,00	AU	67,47	
		vagas	1	
		andar	0	0,990

r	2,50
índice vagas	0,07
indice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	360.000,00	0,90	0	68,00	4.788,53	1,00	1,00	0,00	4.788,53	1	1,0000	0,00	4.788,53	15	0,684	1,3898	1.866,38	6.654,91
2	360.000,00	0,90	0	65,00	5.009,54	1,00	1,00	0,00	5.009,54	1	1,0000	0,00	5.009,54	15	0,684	1,3898	1.952,52	6.962,06
3	329.000,00	0,90	0	53,00	5.614,73	1,00	1,00	0,00	5.614,73	2	0,9300	-393,03	5.221,70	10	0,776	1,2245	1.260,57	6.875,30
4	340.000,00	0,90	0	53,00	5.773,58	1,00	1,00	0,00	5.773,58	2	0,9300	-404,15	5.369,43	10	0,776	1,2245	1.296,24	7.069,82
5	310.000,00	0,90	0	68,00	4.102,94	1,00	1,00	0,00	4.102,94	1	1,0000	0,00	4.102,94	15	0,684	1,3898	1.599,16	5.702,11
6	380.000,00	0,90	0	60,00	5.700,00	1,00	1,00	0,00	5.700,00	2	0,9300	-399,00	5.301,00	15	0,684	1,3898	2.221,64	7.921,64
				Média	5.164,89			Média	5.164,89			Média	4.965,52				Média	6.864,31
				L. Inf.	3.615,42			L. Inf.	3.615,42			L. Inf.	3.475,87				L. Inf.	4.805,01
				L. Sup.	6.714,35			L. Sup.	6.714,35			L. Sup.	6.455,18				L. Sup.	8.923,60
				Desvio	656,16			Desvio	656,16			Desvio	473,00				Desvio	716,16
				CV	0,127			CV	0,127			CV	0,095				CV	0,104
									SIM				SIM					SIM

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator área: Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,50	1,0855	409,44	5.197,97	0	0,990	1,0000	0,00	4.788,53	68,00	1,00	9,38	4.797,91	1,48	7.073,73	7.073,73	7.073,73	7.073,73
1,50	1,0855	428,34	5.437,88	0	0,990	1,0000	0,00	5.009,54	65,00	0,99	-46,49	4.963,05	1,47	7.343,90	7.343,90	7.343,90	7.343,90
1,50	1,0855	480,08	6.094,81	0	0,990	1,0000	0,00	5.614,73	53,00	0,94	-328,81	5.285,91	1,18	6.633,54	6.633,54	6.633,54	6.633,54
1,50	1,0855	493,67	6.267,25	0	0,990	1,0000	0,00	5.773,58	53,00	0,94	-338,12	5.435,47	1,18	6.821,22	6.821,22	6.821,22	6.821,22
1,50	1,0855	350,82	4.453,76	0	0,990	1,0000	0,00	4.102,94	68,00	1,00	8,03	4.110,98	1,48	6.060,96	6.060,96	6.060,96	6.060,96
1,50	1,0855	487,37	6.187,37	0	0,990	1,0000	0,00	5.700,00	60,00	0,97	-164,78	5.535,22	1,38	7.845,23	7.845,23	7.845,23	7.845,23
		Média	5.606,51				Média	5.164,89			Média	5.021,42		6.963,10	6.963,10	6.963,10	6.963,10
		L. Inf.	3.924,55				L. Inf.	3.615,42			L. Inf.	3.514,99		4.874,17	4.874,17	4.874,17	4.874,17
		L. Sup.	7.288,46				L. Sup.	6.714,35			L. Sup.	6.527,85		9.052,03	9.052,03	9.052,03	9.052,03
		Desvio	712,26				Desvio	656,16			Desvio	526,81					
		CV	0,127				CV	0,127			CV	0,105					
			SIM					SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	67,47
Vu	6.963,10
Valor total	470.000,00